



**Begründung
zur Einbeziehungssatzung
der Stadt Kitzingen
für den Bereich „Südlich der Kraußstraße“,
Flst. Nrn. 407, 408 und 409,
in Kitzingen-Hohenfeld**

vom 15.10.2014

I. Allgemeines

I.1 Anlass, Ziel und Erfordernis der Einbeziehungssatzung

Die Stadt Kitzingen beabsichtigt, im Bereich „südlich der Kraußstraße“ im Kitzinger Ortsteil Hohenfeld eine sogenannte Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Diese Einbeziehungssatzung umfasst die drei Grundstücke mit den Flurstücksnummern 407, 408 und 409. Durch diese Satzung soll die Möglichkeit geschaffen werden, in direktem Anschluss an die bereits bestehende Bebauung eine Fläche für bis zu drei weitere Wohngebäude auszuweisen. Es liegen bereits konkrete Bauvoranfragen seitens der Grundstückseigentümer bzw. von Bauwerbern aus dem Ortsteil Hohenfeld vor.

Für den bebauten Bereich südlich der „Kraußstraße“ existiert bislang kein Bebauungsplan. Er ist somit als unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Derzeit befindet sich das letzte Gebäude, das den bebauten Zusammenhang abbildet und noch diesem Innenbereich angehört, auf Flurstück Nr. 407. Danach beginnt der Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Der gegenüberliegende Siedlungsbereich entlang der „Kraußstraße“ und „Am Bächlein“ dagegen ist mit einem Bebauungsplan überplant (Mischgebiet und östlich allgemeines Wohngebiet). Hier erstrecken sich die Bebauungsmöglichkeiten weiter nach Osten, etwa bis in gleiche Höhe wie Flurstück Nr. 409.

Bei der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Kitzingen im Jahr 2008 wurde der Bereich der drei hier überplanten Grundstücke nicht angepasst. Sie sind nicht – wie ortseinwärts in westlicher Richtung – als gemischte Baufläche dargestellt, sondern als landwirtschaftliche Fläche und damit einer Wohnbebauung nicht zugänglich.

Um hier die Ortseingangssituation städteplanerisch zu ordnen und baulich abzurunden, wird das Instrument der sogenannten Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB angewendet. Ziel ist es, einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Bei einer solchen „Einbeziehung“ muss es sich dabei um solche Flächen handeln, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind. Die einbezogenen Flächen müssen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sein. Aus dem angrenzenden Innenbereich können die Zulassungskriterien für die einzubeziehenden Außenbereichsflächen entnommen werden. Die Einbeziehungssatzung verleiht den bezeichneten Flächen die Qualität als Innenbereichsgrundstücke im Sinne des § 34 BauGB.

1) Die Einbeziehung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Der angrenzende Bereich zu den einbezogenen Flächen ist durch überwiegende Wohnnutzung geprägt. Mit der Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen mittels Einbeziehungssatzung in den Innenbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben zugunsten von Wohnzwecken geschaffen werden. Mit der Satzung werden auf einer Fläche von ca. 1.775 m² Bauplätze für maximal 3 Eigenheime geschaffen. Die Grundstücksaufteilung ist bereits durch die jeweiligen Eigentümer erfolgt.

Die drei geplanten Einfamilienhäuser sollen straßenbegleitend errichtet werden und nehmen damit die Bauflucht der westlich angrenzenden Wohnbebauung auf.

Mit der Bebauung der o.g. Flurstücke in Form von Einfamilienhäusern wird der östliche Siedlungsrand bzw. die Ortseingangssituation von Hohenfeld städtebaulich verträglich abgerundet. Dem Wunsch nach dem Wohnen in einer ländlichen Umgebung zur Nähe des Hohenfelder Landschaftssees wird so Rechnung getragen. Die Nähe zur freien Natur und Naherholungseinrichtungen stellen wichtige Standortkriterien dar.

Die verkehrliche und sonstige Erschließung (Strom, Trinkwasser etc.) erfolgen von der „Kraußstraße“ aus. Lediglich das Flurstück Nr. 409 ist derzeit noch nicht voll erschlossen, hier ist noch der erforderliche Entwässerungskanal in der „Kraußstraße“ bis an die Grundstücksgrenze zu verlängern. Dies wird von der Stadt Kitzingen auf eigene Rechnung selbst durchgeführt.

2) Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.

Städtebauliche Satzungen nach § 34 BauGB sind gemäß Anlage 1, Nr. 18.4.2 des UVPG (bei einer Größe bis 0,5 ha) von der Pflicht einer förmlichen Umweltprüfung ausgenommen. Da der Geltungsbereich eine Größe von 1.775 m² hat, ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Als Kompensation für den Eingriff wurden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen.

3) Es dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das Europäische ökologische Netz „Natura 2000“ umfasst die Gebiete der natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I (FFH-Arten), die Habitate der Arten des Anhangs II (FFH-Gebiete) der 92/43/EWG Richtlinie (FFH-Richtlinie) sowie der Vogelschutzgebiete (SPA) nach Vogelschutz-Richtlinie (79/409/EWG).

Die genannten Grundstücke einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und

Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden. Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 408 mehrere erhaltenswerte Grünstrukturen in Form von Gehölzen, Gebüsch und Einzelbäumen. Gleiches gilt für den rückwärtigen, nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 407.

I.2 Lage und Größe des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand des Kitzinger Ortsteils Hoheneck an der Ortsverbindungsstraße nach Sickershausen. Es umfasst die drei Flurstücke Nrn. 407, 408 und 409. Die Größe des Geltungsbereichs der Satzung beträgt ca. 1.775 m².

Topografisch ist das Gelände leicht bewegt. Von Straßenrand der Kraußstraße aus steigt das Gelände nach Süden hin leicht an, ehe es auf Höhe des Sportplatzes und der Naherholungseinrichtungen wieder verflacht.

In Anlehnung an die westlich angrenzende Bebauung und dort den Wohngebäuden zugeordneten Freibereiche beträgt die Tiefe des Geltungsbereichs 30 m, gemessen jeweils ab gemeinsamer Grenze zwischen Baugrundstück und dem Straßengrundstück Flst. Nr. 418 („Kraußstraße“).

I.3 Bestehende Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke Nrn. 407, 408 und 409 befinden sich in Privateigentum. Erwerbsabsichten der Stadt Kitzingen bestehen nicht und sind auch zur Entwicklung dieser Grundstücke nicht erforderlich.

I.4 Vorbereitende Bauleitplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kitzingen (zuletzt geändert am 07.03.2012, 39. Änderung) sind die drei Flurstücke im Geltungsbereich der Satzung als „landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt.

Ihre künftige Ausweisung als W-Fläche wird bei der nächsten Gesamtänderung des Flächennutzungsplans entsprechend angepasst.

II. Inhalt der Planung

Für die Flurstücke Nrn. 407, 408 und 409 werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- Der Bereich wird als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Um den Charakter eines überwiegend von Wohnen geprägten Gebietes nicht durch gewerbliche Nutzungen zu beeinträchtigen, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Näheres zum Thema „Immissionen“ siehe unter Ziff. VII dieser Begründung.

- Es sind entsprechend der bestehenden Bebauung lediglich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.
- Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt und entspricht damit dem gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstmaß für allgemeine Wohngebiete.
- Die maximale Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt.
- Die Höhe der Hauptgebäude wird anhand der Traufhöhe begrenzt. Die Traufhöhe (TH) darf maximal 5,80 m betragen, bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe.
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wiederum ist im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Sie wird in Meter über Normalnull („Meter ü.N.N.“) gemessen. Um diese Höhe genau festzulegen, müssen im Bauantrag mindestens zwei Geländeschnitte entlang der Gebäudeaußenseiten beigefügt werden. Eventuell bestehende Nachbargebäude sind zwecks Vergleich zu diesen Gebäudeaußenseiten darzustellen.

Außerdem werden folgende gestalterische Bauvorschriften erlassen:

- Die Hauptgebäude sind mit einem Satteldach oder Walmdach in Anlehnung an die westlich vorhandene Bebauung auszubilden. Die Dachneigung kann zwischen 25 bis 45° frei gewählt werden. Abweichend hiervon sind einhüftige Dachformen (Pulldächer) mit einer Dachneigung von 10 bis 20° ebenfalls zulässig.
Dachaufbauten, wie Gauben oder Zwerchgiebel, sind bei Sattel- und Walmdächern zulässig, Dacheinschnitte jedoch generell nicht.
Nebengebäude sowie Garagen und Carports dürfen bei flachen bzw. flach geneigten Dächern (0-15°) nur begrünt ausgeführt werden. Dies entfällt bei einer gleichzeitigen vollständigen Nutzung als Terrasse. Über 15° Dachneigung ist Dachform und Dacheindeckungsfarbe des Hauptgebäudes aufzugreifen, wobei von dessen Dachneigung abgewichen werden darf (z.B. flacher, mindestens jedoch 15°).
- Die Gestaltung der befestigten Flächen muss mit wasserdurchlässigen Belägen erfolgen, um die Versiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Um Geländeänderungen möglichst schonend auszuführen, sollen zu Nachbargrundstücke keine Böschungen entstehen, die steiler als 30° sind. Bei größeren Niveauunterschieden wird empfohlen, das Gelände zu terrassieren.
- Einfriedungen und Werbeanlagen werden beschränkt, um den Gebietscharakter optisch und städtebaulich zu gestalten. Insbesondere die Höhe und Art von Einfriedungen wird daher limitiert. Aus Sicherheitsgründen ist auch ein Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- Je Gebäude ist darüber hinaus aus ortsgestalterischen Gründen nur 1 Antennen-Anlage zulässig. Insbesondere bei Satelliten-Empfangsanlagen soll die Verwendung von Mehrteilnehmer-Anlagen erfolgen.

III. Umweltprüfung

Da bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung die Vorschriften nach § 13 BauGB – vereinfachtes Verfahren – angewendet werden, kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

IV. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die zum Geltungsbereich der Satzung zählenden Grundstücke Flst. Nrn. 407, 408 und 409 (jeweils nördliche Teilbereiche) grenzen unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Norden und Westen an. Auf dem Grundstück Flst. Nr. 407 befindet sich im nördlichen Teilbereich bereits eine Wohnbebauung (Einfamilienhaus mit Garage), die von privat genutzter Grünfläche (Rasenfläche ohne Baum- und Strauchvegetation) umgeben ist. Das Grundstück Flst. Nr. 408 stellt eine privat genutzte Grünfläche (Rasen- und Wiesenfläche mit randlicher und eingestreuter Baum- und Strauchvegetation) dar, während das Grundstück Flst. Nr. 409 als landwirtschaftlich genutzte Fläche (intensiv genutztes Grünland) ohne Baum- und Strauchvegetation zu charakterisieren ist.

Die genannten Grundstücke einschließlich ihres näheren Umfelds tangieren keine nach EU-Recht ausgewiesenen Natura 2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutzgebiete), so dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechts sind auf den genannten Grundstücken nicht vorhanden. Allerdings befinden sich auf dem Grundstück Flst. Nr. 408 mehrere erhaltenswerte Grünstrukturen in Form von Gehölzen, Gebüsch und Einzelbäumen. Gleiches gilt für den rückwärtigen, nicht mehr im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 407.

Für die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche wird der erforderliche Kompensationsaufwand gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) ermittelt.

Danach sind die betroffenen Grundstücksbereiche wie folgt einzustufen:

Grundstück Flst. Nr. 407 (nördlicher Teilbereich):

- privat genutzte Rasenfläche ohne Baum- und Strauchvegetation im Umfeld der bestehenden Wohnbebauung
- Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ > 0,35
- Kompensationsfaktor: 0,6

Grundstück Flst. Nr. 408 (nördlicher Teilbereich):

- privat genutzte Rasen- und Wiesenfläche mit randlicher und eingestreuter Baum- und Strauchvegetation
- Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II)
- Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ > 0,35
- Kompensationsfaktor: 1,0

Grundstück Flst. Nr. 409 (nördlicher Teilbereich):

- intensiv genutztes Grünland ohne Baum- und Strauchvegetation
- Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I)
- Fläche mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) aufgrund geplanter GRZ > 0,35
- Kompensationsfaktor: 0,6

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken (im Geltungsbereich der Satzung gelegene und hieran anschließende rückwärtige Grundstücksbereiche) durchzuführen.

Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Flächen der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen. Je 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf den im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen zu pflanzen. Vorhandene Bäume können auf das Pflanzgebot von einem Baum pro 300 qm angerechnet werden. Mind. 5% der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume auch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist.
- Eingrünung des im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereichs des Grundstücks Flst. Nr. 409 nach Osten und Süden zur freien Landschaft hin durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume.

Bezüglich der Pflanzmaßnahmen können für hochstämmige Laub- oder Obstbäume jeweils 25 qm und für Solitärsträucher jeweils 5 qm Grundfläche angesetzt werden. Beschnittene Laubhecken sind gemäß ihrer tatsächlichen Grundfläche anzurechnen.

Vorhandene Grünstrukturen auf den überbaubaren Grundstücksbereichen sollen nach Möglichkeit erhalten werden. Sofern einzelne Grünstrukturen aufgrund der

beabsichtigten Nutzung nicht erhalten werden können, sollen die entfallenden Grünstrukturen gleichwertig innerhalb der jeweiligen Grundstücke ersetzt werden.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen und zu erhalten.

V. Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die „Kraußstraße“, an der die Grundstücke unmittelbar anliegen. Weitergehende öffentliche Verkehrserschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

VI. Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation)

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung erfolgt über die bestehenden Anlagen und Leitungen in der „Kraußstraße“.

Lediglich das Flurstück Nr. 409 ist derzeit noch nicht an den städtischen Abwasserkanal angeschlossen. Hier verlängert die Stadt den Kanal im Straßenraum um ca. 18 m bis an die Grundstücksgrenze. Kosten hierfür trägt die Stadt Kitzingen.

Die Trinkwasserversorgung sowie die Sicherstellung des Löschwassers erfolgt über die vorhandene Wasserleitung der L.K.W. Kitzingen ebenfalls in der „Kraußstraße“.

Bezüglich Telekommunikationsleitungen wird darauf hingewiesen, dass sich im und am Rande des Geltungsbereichs Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom befinden. Auf die vorhandenen, dem öffentlichen Telekommunikationsverkehr dienenden Telekommunikationslinien, ist bei weiteren Planungen grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.

Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Hierzu bietet die Deutsche Telekom eine kostenfreie Auskunft im Internet über das System TAK:

Trassenauskunft Kabel <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/html/index.html>. Weiterhin besteht die Möglichkeit, diesbezügliche Auskünfte auch unter der Mail-Adresse: Planauskunft.Sued@telekom.de bzw. über Fax: 0931/5802-13737 zu erhalten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

VII. Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzungen

In ca. 320 m Entfernung zum östlichen Ortsrand von Hohenfeld befindet sich ein Schweinemastbetrieb, von dem zeitweise Geruchsimmissionen ausgehen, die im Ort deutlich wahrnehmbar sein können. Dieser Betrieb hat sich bis in die 1990er Jahre nach und nach auf den heutigen Zustand vergrößert. Die letzte Baugenehmigung für den Ausbau des Maststalles wurde 1997 durch die Stadt Kitzingen erteilt. Auf Grund des räumlich begrenzten Abstands zur nächsten Wohnbebauung ist die Zahl an Mastschweinen mittlerweile auf den heutigen Bestand limitiert. Eine weitere Vergrößerung des Mastbetriebs ist daher kaum noch möglich.

Maßgeblich für die Einwirkung der Geruchsemissionen ist das nächstliegende Wohnhaus, dies ist das Anwesen Matthaei, Am Bächlein 2, auf Flurstück Nr. 388.

Der Bezugspunkt für die Emissionen wird am Entstehungsort „gemittelt“, d.h. maßgeblich ist nicht die der Wohnbebauung nächstliegende Außenwand des Mastschweinestalls, sondern die geometrische Mitte der Lagepunkte der Abluftkamine über der Stallbedachung.

Die beiden Baugrundstücke Flst. Nrn. 407 und 408 liegen noch deutlich außerhalb des ermittelten Mindestabstands von 300 m zum Aussiedlerhof Dennerlein. Auf die möglicherweise dennoch auftretenden Geruchseinwirkungen durch die vorhandene Schweinhaltung – etwa bei ungünstigen Wind- und Wetterlagen – wird ausdrücklich hingewiesen. Diese Problematik ist auch den Bauwerbern bekannt, da diese allesamt aus dem Ortsteil Hohenfeld stammen und insofern das „Risiko“ der Emissionen bewusst in Kauf nehmen.

Bezogen auf das Flst. Nr. 409 wird der erforderliche Mindestabstand ebenfalls noch eingehalten. Von dessen östlicher Grundstücksgrenze bis zum Maststall sind es noch knapp über 310 m. Das hier geplante Haus wird etwa auf gleicher Linie wie das Anwesen Matthaei nördlich errichtet werden, das derzeit den aus Immissionsgründen begrenzenden Punkt darstellt.

Unter immissionsrechtlichen Gesichtspunkten stellt sich auch die Frage der Festsetzung der Art der Nutzung im Geltungsbereich der Satzung bzw. ein eventuell damit verbundener Schutzgrad. Zunächst liegt die Festsetzung eines Dorf-/Mischgebietes nahe. Hiernach wären die Geruchsimmissionen ohne Weiteres hinzunehmen. Da aber auf den drei überplanten Baugrundstücken ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig sein soll – was bei Dorf-/Mischgebieten nicht ausschließlich der Fall ist – kommt nur hier nur eine Festsetzung als Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Frage. Ansonsten würde mit der Ausweisung anderer Gebietstypen bei gleichzeitigem Ausschuss der jeweils sonst (außer Wohnen) zulässigen Nutzungen ein „Etikettenschwindel“ betrieben, der zur Unwirksamkeit der Satzung führen würde.

Im Übrigen ist auch der gegenüberliegende Bereich nördlich der Kraußstraße im rechtskräftigen Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Von daher entsteht keine unzulässige Nutzungsausweisung, wenn auch für den Satzungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gewählt wird. Gleichzeitig erfolgt damit keine über den maßgeblichen Bestand hinausgehende Annäherung mit Wohnbebauung gegenüber dem Mastbetrieb.

Aus Sicht der Verwaltung werden damit die immissionsrechtlichen Anforderungen weiterhin eingehalten. Sowohl die künftige Wohnnutzung – mit der Duldung durch die Anwohner der unter bestimmten Voraussetzungen auftretenden Geruchsbelästigungen – als auch der weiterhin nicht gefährdete Betrieb des Schweinemastbetriebs sind somit möglich.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein Naherholungsgebiet (Landschaftssee, Freizeiteinrichtungen mit Grillplatz). Von dort aus sind keine relevanten Störungen oder Immissionseinwirkungen auf das Gebiet zu befürchten, da sich diese Einrichtungen in einer Entfernung von über 150 m befinden und topografisch bedingt um einiges höher liegen als das Plangebiet. Zudem findet ihre Nutzung zeitlich begrenzt statt.

Von Zeit zu Zeit werden aus Hobbygründen auf den benachbarten Flurstücken Nr. 410 und 411 einige wenige Pferde auf einer Koppel gehalten. Hier ist gelegentlich mit geringfügigen Immissionen durch Staub oder Gerüchen zu rechnen, die v.a. bei trockenen Wetterlagen auftreten können. Dies ist den Bauherren bekannt und daher auch von Ihnen zu dulden.

Weitere relevante Immissionsbeeinträchtigungen des Plangebiets finden nicht statt.

Kitzingen, den 18.11.2014

Siegfried Müller
Oberbürgermeister